



RENTAL MARKET

REPORT

Sherbrooke

Canada Mortgage and Housing Corporation

October 2001 Survey

www.cmhc.ca

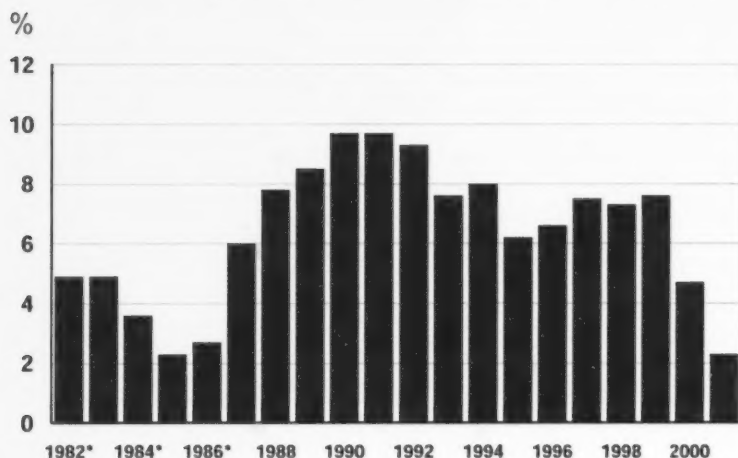
Vacancy rate falls again

The rental housing vacancy rate fell significantly in the Sherbrooke metropolitan area during the past year, going from 4.7 per cent in October 2000 to 2.3 per cent in October 2001. This decrease was the second in a row, following three years of stagnation on this market. As well, it brought the vacancy rate back down to its 1985 level, the lowest point in the last two decades.

Overall, the major decrease in the number of unoccupied units was due to the fact that the rental housing demand rose significantly, while the volume of apartment construction remained relatively stable at a low level.

continued on next page

Vacancy Rate Returns to Its 1985 Level



* Before 1987, the survey covered buildings with six or more units.

IN THIS ISSUE

Analysis

- 1 Vacancy rate falls again
- 2 Youth employment gives good boost
- 2 Immigration buoys up rental demand
- 2 Many moves between rental and resale markets
- 3 Housing supply slowing adjusting
- 3 Rental increases below inflation
- 4 Vacancy rate to remain low in 2002
- 4 More difficult, but not impossible to find a dwelling
- 5 Tenants seek quality units
- 6 Methodology and Zones
- 7-8 Statistical Tables



HOME TO CANADIANS
Canada

Improved job market conditions for the 25 to 44 years' age group, higher immigration levels and the good performance of the resale market that offered excellent momentum to retirees who wanted to turn to the rental market were the principal factors for the increase in demand.

Youth employment gives good boost

In the last two years, the growth in youth employment provided major support to the rental housing demand. With a job under their belt, many young people were able to leave their family home or their roommates and move into their own apartment.

For the first time in three years, employment posted a gain among people aged from 25 to 44 years in 2000. The effects of this improvement continued to be felt on the housing market in 2001. This year, improved labour market conditions for the 25 to 44 years' age group took the form of a decrease in the level of part-time jobs, to the benefit of an increase in the number of full-time jobs. In fact, 700 such positions replaced 600 part-time jobs.

In recent years, employment variations for the 15 to 24 years' age group have had a limited impact on the rental housing demand. On the one hand, these young people increasingly prefer to own an automobile and take part in recreational activities rather than rent an apartment when their parents live in the area. More of them are therefore choosing to stay in their parents' home. On the other hand, the young people in this age group who are attracted to Sherbrooke mainly want to live there for education purposes, which makes this portion of the rental housing demand more stable and less affected by any jolts on the labour market.

Immigration buoys up rental demand

Two main sources of immigrants contributed to increasing the rental housing demand: those arriving from abroad and seniors coming from surrounding areas.

Immigration from international sources is on rise in the Sherbrooke area. For 2001, it is estimated that the number of foreign nationals was close to 1,100, compared to 800 one year earlier. It is expected that international immigration will continue to increase over the next few years, and should reach 1,600 people in 2003.

As for older migrants, who come from urban and rural areas around Sherbrooke, they are attracted by the growing supply of units in retirement homes, easy access to services and a more complete health care system than in their area of origin. It is estimated that about 150 people aged 65 years or older migrated to Sherbrooke in 2000 and 2001.

Many moves between rental and resale markets

While this phenomenon may be difficult to quantify, there were many moves between the rental and resale markets in 2001, in both directions.

The mortgage rate decreases that occurred very early in the year helped stimulate homeownership. Some apartments were therefore vacated by their occupants. In 2001, there were 1,245 existing home sales through the Multiple Listing Service (MLS). Out of this volume, 732 transactions involved houses priced at \$90,000 or less, a market segment serving many first-time home buyers.

Apartment Vacancy Rates		
Canada	2000	2001
Metropolitan Areas		
Calgary	1.3	1.2
Charlottetown	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montreal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
St. John's	3.8	2.5
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Total Canada	1.6	1.1
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999		
Drummondville	1.8	1.8
Granby	2.0	2.5
Shawinigan	8.4	7.7
St-Hyacinthe	1.8	1.3
Sub-Total 50,000-99,999	3.1	2.6
Urban Areas from 10,000 to 49,999		
Alma	1.8	4.4
Amos	10.5	14.2
Baie-Comeau	16.7	16.2
Cowansville	6.6	6.0
Dolbeau-Mistassini	7.1	3.9
Gaspé	15.0	9.2
Joliette	4.2	2.2
La Tuque	10.6	13.0
Lachute	6.6	5.5
Magog	3.1	1.1
Matane	14.4	11.4
Montmagny	1.5	1.3
Rimouski	6.5	3.9
Rivière-du-Loup	4.5	3.4
Roberval	5.3	4.1
Rouyn-Noranda	12.2	15.5
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	3.7
Sept-Îles	12.3	7.7
Sorel-Tracy	11.9	8.4
St-Georges	2.1	2.7
St-Jean-sur-Richelieu	2.8	1.2
Ste-Marie	1.7	2.8
Thetford-Mines	7.8	11.5
Val d'Or	11.4	11.4
Victoriaville	2.3	2.0
Sub-Total 10,000-49,999	5.9	6.2
Total Province of Québec	2.2	1.3

The increase in existing home prices, for its part, favoured an opposing movement, boosting demand for rental housing. With prices on the rise since 2000, some retirees have been taking advantage of the situation to sell their home and turn to the traditional rental market or retirement homes. For seniors, it is important to sell their house when prices are an upward trend, since the equity drawn from the sale will ensure a good portion of their future income. The marked hikes in existing home prices in the last two years (2.7 per cent in 2000 and 3.3 per cent in 2001) created good momentum for people interested in turning to rental housing.

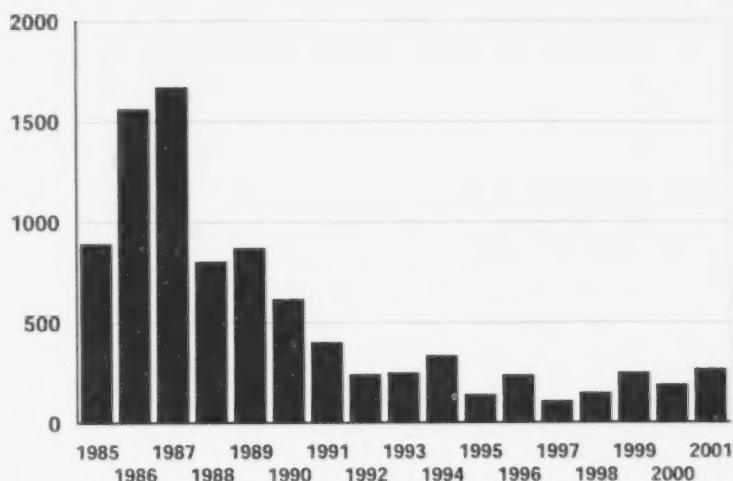
Housing supply slowly adjusting

Between the 2000 and 2001 surveys, just under 250 new apartments were added to the rental housing stock. Several factors account for this rather slow progression. First, it was not that long ago that the Sherbrooke rental market was still contending with a large surplus of units. The considerably tighter market conditions are still quite recent, effectively dating back only one year. Before developers start building on a more significant scale, they will want to make sure that the rise in the rental housing demand is here to stay.

Second, before the stock markets took a tumble, it was much more profitable, and seemingly less risky, to invest on the stock market than in a residential building to make fast profits from one's assets, not to mention that a stock investment requires less personal involvement than the management of a rental property. And, for those who still opted to invest in real estate, studies show that it has been more profitable to buy an existing property than a new one.

Finally, apartment construction is expensive, which means that those who do undertake such projects are then limited to the mid-to-upper-range or retirement home segments, which are

Apartment Production Remains Weak



still relatively small niches in relation to the overall housing stock.

Rental increases below inflation

Although the rental unit surplus was significantly reduced for a second consecutive year, the rental increase remained limited in 2001, ranging from 1 per cent to 2 per cent, depending on the type of unit. The rent charged for two-bedroom apartments posted the greatest increase, as it went from \$437 up to \$446 over the last twelve months. Representing a hike of about 2 per cent, this progression was still below inflation, which should reach 2.8 per cent in 2001 in Quebec.

Vacancy rate to remain low in 2002

The economic slowdown that has been affecting Canada for the past few months will curb the growth in the rental housing demand. An increase in the

unemployment rate has already been noted in the Sherbrooke metropolitan area, suggesting that the employment level will fall in 2002. Young people, with less experience, are often the first ones to be hit by a slowdown on the labour market.

With interest rates remaining low, homeownership will still be significant, which will contribute to vacating some apartments. On the other hand, international immigration, unaffected by economic slowdowns, should continue on its upward course.

On the supply side, at least two hundred new apartments should be added to the housing stock in 2002, a volume similar to the average level of production for the past few years. Apartment construction will be undertaken when investors will perceive an opportunity to make a profit, with the supply of available lots exceeding the demand.

With the demand slowing and the supply staying at a rather low level, the vacancy rate will fall only slightly in 2002. It is estimated that this rate will reach 2.3 per cent at the time of the next survey.

However, this forecast does not take into account the impact of the Affordable Housing Program for which

the bilateral agreement was recently signed between the federal and provincial governments, as the geographical distribution of the units had not yet been specified at the time of writing. As soon as complete information becomes available, CMHC will adjust its forecasts.

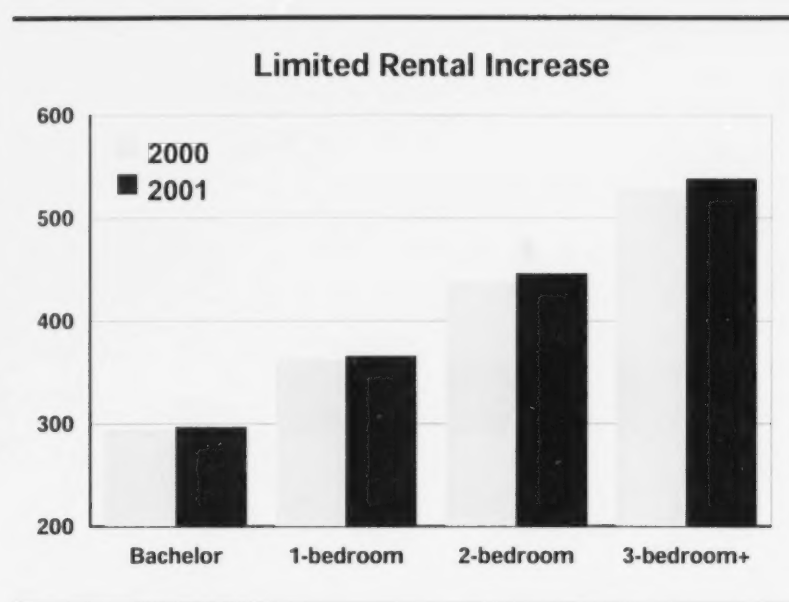
DETAILED RESULTS

More difficult, but not impossible to find a dwelling

With the marked decrease in the vacancy rate between 2000 and 2001, it has become more difficult for renters to find an unoccupied apartment. But this is not an impossible task as, this past October, there were 570 vacant units in privately initiated buildings with three or more units. And, this result does not take into account condominiums or houses for rent, basement apartments in private residences, duplexes, rooming houses, or triplexes in which one of the units is occupied by the owner. Nor does it take into consideration the supply of dwellings coming from housing cooperatives, low-rent housing or buildings managed by non-profit organizations (NPOs).

Most of the available units are in the former city of Sherbrooke. There were 181 in the East district, 102 in the West district, 86 in the Centre district and 53 in the North district. Among the former outlying municipalities, Lennoxville-Ascot has the greatest supply of unoccupied units, with 91, followed by Fleurimont with 48 vacant apartments. As for Rock Forest, it is posting almost full occupancy.

Tenants who are seeking a quality of life similar to that of homeowners will have to rely on units that will be vacated as, this past October, there were hardly any



unoccupied dwellings in structures with 3 to 5 units. In buildings of this type, only 0.9 per cent of apartments had not found takers, which represents fewer than 40 units.

Mid-size buildings, comprising 6 to 49 units, have the greatest number of vacant apartments, with a total of 450 this past October.

Tenants who like buildings with over 50 units, for the security or services that they provide, will have to work a little harder to fulfill their preference, as barely over 75 units remained available at the time of the latest rental market survey in the Sherbrooke metropolitan area.



Large apartments are also scarce in the area. This past October, fewer than 40 apartments with three or more bedrooms had not yet found takers. However, there were just over 250 two-bedroom units and 215 one-bedroom dwellings. Very numerous on the market a few years ago, bachelor units are starting to get scarcer, with an estimated 53 such units unoccupied.

Tenants seek quality units

Quality units are increasingly in demand, which means that the currently available units are not necessarily the most expensive ones. Many tenants are prepared to pay more for a quality dwelling.

A comparison between the average rents of unoccupied units and those of all rental apartments reveals that available units systematically have lower rents than the corresponding market rates, regardless of the type of apartment. The table below shows that the average rent for two-bedroom units with no occupants is almost \$30 less per month than that for the market overall.

Another factor demonstrating this attraction to quality units is that newer

apartments, despite their usually higher rents, have a lower vacancy rate than older units. Last October, structures built after 1985 had about 1.5 per cent of their units unoccupied. Those built between 1940 and 1959, for their part, showed a vacancy rate of 4.0 per cent.

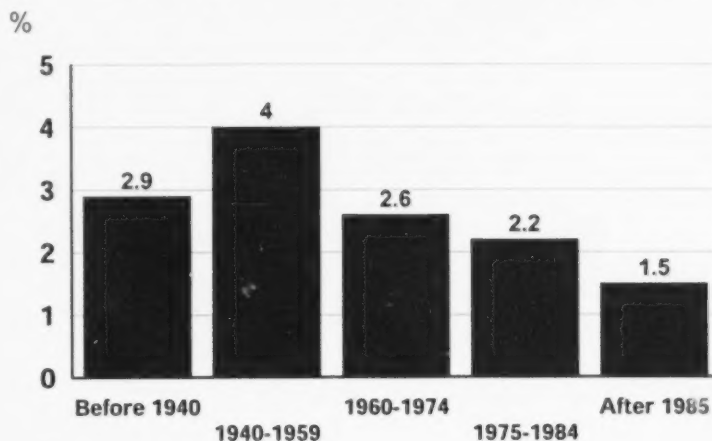
Tenants prefer newer buildings because of their characteristics, which are more in line with today's tastes. These include such features as open-concept kitchen and living rooms, kitchen cabinets and counters covered with more modern

materials, and more energy-efficient windows.

For owners of older buildings, this trend is an incentive to renovate their apartments in view of adapting them to today's tastes as much as possible, in order to better compete with newer buildings.

With the lower vacancy rate on the rental market, the profitability of projects is improving, which will facilitate the renovation of older buildings.

Newer Units Scarcer Vacancy Rates by Age of Building - 2001



Expensive Units not the Ones Left Without Occupants

- Average Rents in October 2001 -

Unit Size	Unoccupied Units	All Units
Bachelor	\$269	\$297
One-bedroom	\$350	\$366
Two-Bedroom	\$417	\$446
Three-Bedroom	\$515	\$536

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in the rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Market Zones

The various zones are described as follows:

Zone 1 : East District

North: City Limits, South: City limits, East: City Limits and West: St-François River

Zone 2 : Central District

North: St-François River, South: Galt West and Wellington, East: St-François River and West: Belvédère and Queen North

Zone 3 : West District

North: Magog River and Galt West, South: City limits, East: Wellington South and West: Magog River

Zone 4 : North District

North: City Limits, South: Magog River, East: St-François River and Queen North

Zone 5 : Canton of Ascot and City of Lennoxville

Including: Ascot Corner, Bromptonville, Brompton Township and St-Denis-de-Brompton

Zone 6 : Rock Forest

Including: Deauville, North Hatley and Hatley Township

Zone 7 : Fleurimont

Including: St-Élie-d'Orford and Stoke

For more information about this publication, please contact:

Hélène Dauphinais

Market Analyst

at (819) 564-5622

e-mail: hdauphin@cmhc.ca

or our **Client Service Centre** at **1 866 855-5711**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Unit Size
Sherbrooke Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - East District	7.9	1.7	6.5	4.1	4.8	2.9	3.4	0.6	5.3	2.9
Zone 2 - Central District	***	6.7	8.1	6.6	5.6	2.6	1.5	2.9	9.5	5.2
Zone 3 - West District	3.5	0.4	6.3	2.2	3.7	2.4	3.9	1.7	4.4	2.1
Zone 4 - North District	2.6	3.7	3.3	1.2	3.2	0.6	2.4	0.1	3.0	0.9
City of Sherbrooke	7.6	2.9	5.7	3.2	4.0	2.0	3.0	0.9	4.7	2.3
Zone 5 - Ascot Township and Mun. of Lennoxville	***	2.1	3.0	3.2	7.0	2.7	4.8	2.2	5.5	2.8
Zone 6 - Rock Forest	***	***	5.6	0.5	1.6	1.1	1.2	0.0	2.2	0.6
Zone 7 - Fleurimont	***	***	***	***	4.5	3.2	6.0	1.9	5.4	3.7
Total Sherbrooke CMA	7.6	3.0	5.3	3.2	4.4	2.1	3.2	1.0	4.7	2.3

Apartment Average Rents (\$)
By Market Zone and Unit Size
Sherbrooke Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - East District	285	284	347	357	431	439	516	550
Zone 2 - Central District	***	253	329	328	388	401	439	443
Zone 3 - West District	294	293	347	352	421	435	509	509
Zone 4 - North District	323	339	410	404	480	480	571	577
City of Sherbrooke	294	298	364	367	442	450	534	543
Zone 5 - Ascot Township and Mun. of Lennoxville	***	293	354	356	407	418	511	512
Zone 6 - Rock Forest	***	***	344	381	434	465	509	534
Zone 7 - Fleurimont	***	***	***	***	438	446	522	530
Total Sherbrooke CMA	294	297	362	366	437	446	529	538

Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Building Size
Sherbrooke Metropolitan Area

Zone	3-5 Units		6-19 Units		20-49 Units		50 Units +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - East District	2.9	1.0	4.5	3.1	7.6	2.9	5.2	5.1	5.3	2.9
Zone 2 - Central District	7.6	2.9	8.8	5.2	15.3	6.7	***	6.2	9.5	5.2
Zone 3 - West District	6.9	1.1	3.7	1.8	3.9	3.1	2.1	1.8	4.4	2.1
Zone 4 - North District	1.2	0.0	2.0	1.0	5.5	1.1	2.6	1.1	3.0	0.9
City of Sherbrooke	4.2	0.9	4.1	2.3	6.3	2.6	3.4	2.9	4.7	2.3
Zone 5 - Ascot T. & Lenn.	2.0	2.9	6.3	4.1	5.4	2.0	***	***	5.5	2.8
Zone 6 - Rock Forest	0.0	0.0	1.7	1.4	3.7	0.2	***	***	2.2	0.6
Zone 7 - Fleurimont	1.9	0.0	3.4	3.1	8.6	6.2	***	***	5.4	3.7
Total Sherbrooke CMA	3.7	0.9	4.2	2.5	6.2	2.6	3.5	2.8	4.7	2.3

Apartment Vacancy Rates (%)
By Year of Completion and Unit Size
Sherbrooke Metropolitan Area

Year	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Before 1940	12.7	***	10.6	3.5	6.9	2.1	2.7	2.1	8.1	2.9
1940 - 1959	***	***	6.9	2.2	1.2	4.4	***	2.2	5.1	4.0
1960 - 1974	6.0	1.4	5.9	3.8	4.0	2.4	4.9	1.9	4.9	2.6
1975 - 1984	5.4	0.7	3.9	2.8	7.6	2.5	3.8	0.7	5.9	2.2
After 1985	2.1	***	2.7	3.2	2.5	1.0	2.6	0.2	2.5	1.5
Total Sherbrooke CMA	7.6	3.0	5.3	3.2	4.4	2.1	3.3	1.0	4.7	2.3

Number of Vacant Units and Universe
By Market Zone
Sherbrooke Metropolitan Area

Zone	Vacant Units	Universe
Zone 1 - East District	181	6,194
Zone 2 - Central District	86	1,655
Zone 3 - West District	102	4,973
Zone 4 - North District	53	5,925
City of Sherbrooke	422	18,747
Zone 5 - Ascot Township and Lennoxville	91	3,254
Zone 6 - Rock Forest	8	1,184
Zone 7 - Fleurimont	48	1,303
Total Sherbrooke CMA	569	24,488

*** Sample too small to disclose results

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada

Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this

publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.



APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Sherbrooke

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nouvelle baisse du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué de façon significative dans la région métropolitaine de Sherbrooke au cours de la dernière année, passant de 4,7 % en octobre 2000 à 2,3 % en octobre 2001. Cette baisse est la deuxième à survenir, après trois années de stagnation sur ce marché. De plus, elle ramène le taux d'inoccupation à son niveau de 1985, le plus bas des deux dernières décennies.

De façon globale, la forte diminution du nombre de logements inoccupés s'explique par le fait que la demande locative s'est fortement accrue, alors que la construction d'appartements est demeurée relativement stable et peu importante.

suite à la page suivante

enquête d'octobre 2001

SOMMAIRE

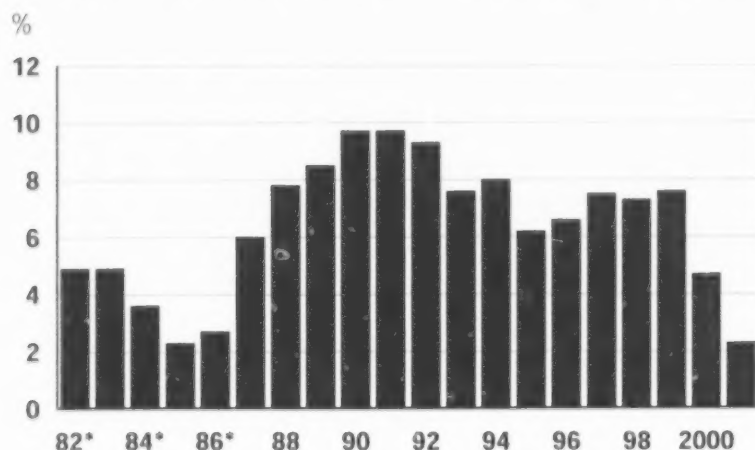
Analyse

- 1 Nouvelle baisse du taux d'inoccupation
- 2 L'emploi chez les jeunes donne un bon coup de pouce
- 2 L'immigration soutient la demande locative
- 2 Nombreux déplacements entre le marché locatif et le marché de la vente
- 3 L'offre de logements s'ajuste lentement
- 3 Des hausses de loyer inférieures à l'inflation
- 3 Le taux d'inoccupation demeurera faible en 2002
- 4 Plus difficile, mais pas impossible de trouver un logement
- 5 Les locataires recherchent des logements de qualité

6 Méthodologie et zones

7-8 Tableaux statistiques

Le taux d'inoccupation revient à son niveau de 1985



* Avant 1987 l'enquête portait sur les immeubles de 6 logements et plus.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

L'amélioration de l'emploi chez les 25 à 44 ans, la hausse de l'immigration et la bonne performance du marché de la revente qui offrait un momentum de choix aux retraités qui voulaient aller vers le marché locatif, sont les principaux facteurs à l'origine de la progression de la demande.

L'emploi chez les jeunes donne un bon coup de pouce

Au cours des deux dernières années, la progression de l'emploi chez les jeunes a procuré un support majeur à la demande locative. Avec un emploi en poche, plusieurs jeunes ont pu quitter la maison familiale ou leurs colocataires pour emménager dans leur propre appartement.

Pour la première fois depuis trois ans, l'emploi a progressé chez les 25 à 44 ans en 2000. Les effets de cette amélioration ont continué à se faire sentir sur le marché de l'habitation en 2001. Cette année, l'amélioration du marché du travail chez les 25 à 44 ans a pris la forme d'une diminution des emplois à temps partiel, au profit d'un accroissement du nombre d'emplois à temps plein. Ainsi, 700 emplois de ce type sont venus remplacer 600 emplois à temps partiels.

Au cours des dernières années, les variations de l'emploi chez les 15 à 24 ans ont eu un impact limité sur la demande locative. D'un côté, les jeunes de cet âge privilégient de plus en plus la possession d'une auto et la pratique de loisirs par rapport à la location d'un appartement quand leurs parents habitent la région. Ils choisissent donc en plus grand nombre de demeurer dans la maison parentale. D'un autre côté, les jeunes de ce groupe d'âges qui sont attirés vers Sherbrooke le sont principalement à des fins d'études, ce qui fait que cette partie de la demande locative est plus stable et moins tributaire des soubresauts du marché du travail.

L'immigration soutient la demande locative

Deux sources principales d'immigrants ont contribué à accroître la demande pour les logements locatifs : ceux provenant de l'étranger, et les personnes âgées provenant des régions environnantes.

L'immigration de provenance internationale est à la hausse dans la région de Sherbrooke. Pour 2001, on estime que le nombre de ressortissants étrangers a été de près de 1 100, comparativement à 800 un an auparavant. On prévoit que l'immigration internationale poursuivra son ascension au cours des prochaines années, pour atteindre 1 600 personnes en 2003.

Quant aux migrants plus âgés, qui proviennent des centres urbains et ruraux situés en périphérie de Sherbrooke, ils sont attirés par l'offre grandissante de logements dans les résidences pour aînés, par l'accès facile aux services et par un réseau de soins de la santé plus complet que dans la région d'origine. On estime à environ 150 le nombre de personnes de 65 ans et plus qui ont migré vers Sherbrooke en 2000 et 2001.

Nombreux déplacements entre le marché locatif et le marché de la revente

Bien que ce phénomène soit difficile à chiffrer, il y a eu beaucoup de déplacements entre le marché locatif et le marché de la revente en 2001, et ce dans les deux sens.

Les baisses de taux hypothécaires qui sont survenues très tôt en début d'année ont contribué à stimuler l'accession à la

Taux d'inoccupation des appartements

Canada	2000	2001
régions métropolitaines		
Calgary	1,3	1,2
Charlottetown	2,6	1,8
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,8	2,5
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4
Total Canada	1,6	1,1
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	1,8
Granby	2,0	2,5
Shawinigan	8,4	7,7
St-Hyacinthe	1,8	1,3
Sous-total 50 000-99 999	3,1	2,6
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	1,8	4,4
Amos	10,5	14,2
Baie-Comeau	16,7	16,2
Cowansville	6,6	6,0
Dolbeau-Mistassini	7,1	3,9
Gaspé	15,0	9,2
Joliette	4,2	2,2
La Tuque	10,6	13,0
Lachute	6,6	5,5
Magog	3,1	1,1
Matane	14,4	11,4
Montmagny	1,5	1,3
Rimouski	6,5	3,9
Rivière-du-Loup	4,5	3,4
Roberval	5,3	4,1
Rouyn-Noranda	12,2	15,5
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	3,7
Sept-Îles	12,3	7,7
Sorel-Tracy	11,9	8,4
St-Georges	2,1	2,7
St-Jean-sur-Richelieu	2,8	1,2
Ste-Marie	1,7	2,8
Thetford-Mines	7,8	11,5
Val d'Or	11,4	11,4
Victoriaville	2,3	2,0
Sous-total 10 000-49 999	5,9	6,2
Total province de Québec	2,2	1,3

propriété. Certains appartements se sont donc libérés de leurs occupants. En 2001, il y a eu 1 245 ventes de maisons existantes par l'intermédiaire du système interagence (SIA). De ce nombre, 732 transactions ont porté sur des maisons de 90 000 \$ ou moins, segment de marché où l'on retrouve beaucoup d'accédants.

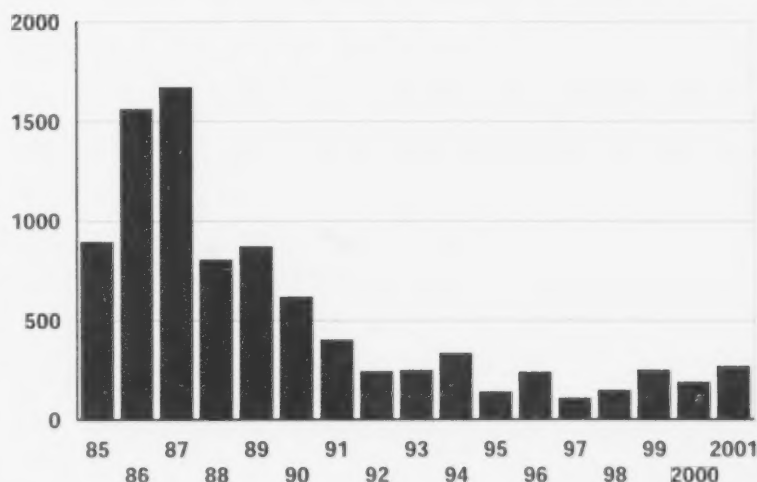
L'augmentation du prix des maisons existantes, de son côté, a favorisé un mouvement inverse, stimulant la demande locative. Avec des prix à la hausse depuis 2000, certains retraités en profitent pour se départir de leur maison et se tourner vers le marché locatif traditionnel ou vers les projets pour aînés. Pour les gens âgés, il est important de vendre leur maison dans le cycle haussier des prix puisque l'équité retirée de la vente de la maison assurera une bonne proportion du revenu futur. L'accroissement marqué du prix des maisons existantes depuis 2 ans, soit 2,7 % en 2000 et 3,3 % en 2001 a créé un momentum favorable pour ceux intéressés à se tourner vers la location.

L'offre de logements s'ajuste lentement

Entre le relevé de 2000 et celui de 2001, un peu moins de 250 appartements sont venus grossir le stock de logements locatifs. Plusieurs facteurs expliquent le rythme plutôt lent de cette expansion. Tout d'abord, il n'y a pas très longtemps encore, le marché locatif sherbrookoïse était aux prises avec un important surplus. Le resserrement marqué des conditions sur le marché est encore jeune, et ne date à vrai dire que d'un an. Avant de se remettre à construire de façon plus importante, les promoteurs voudront s'assurer que la progression de la demande locative est là pour rester.

Autre facteur, avant la dégringolade des marchés boursiers, il était beaucoup plus profitable, et moins risqué le croyait-on, d'investir à la bourse que d'investir dans un immeuble à logements pour faire fructifier rapidement son avoir. Sans compter qu'un placement boursier requiert moins d'implication personnelle que la gestion d'un immeuble locatif. Et

La production d'appartements demeure faible



pour ceux qui choisissaient quand même d'investir dans l'immobilier, les études montrent qu'il est plus rentable de le faire dans l'existant que dans le neuf.

Enfin, la construction d'appartements coûte cher, ce qui fait que ceux qui s'y emploie se retrouve alors cantonné à construire dans le moyen-haut de gamme ou dans les résidences pour aînés, qui constituent encore des créneaux relativement petits par rapport au stock de logements.

Des hausses de loyer inférieures à l'inflation

Bien que le surplus de logements locatifs ait diminué de façon marquée pour la deuxième année consecutive, la progression des loyers est demeurée limitée en 2001, se situant entre 1 et 2 % selon le type de logements. C'est le loyer exigé pour les appartements comportant deux chambres à coucher qui a le plus augmenté, passant de 437 \$ à 446 \$ au cours des douze derniers mois. Représentant une hausse de l'ordre de 2 %, celle-ci demeure inférieure à l'inflation, qui devrait s'établir aux environs de 2,8 % en 2001 au Québec.

Le taux d'inoccupation demeurera faible en 2002

Le ralentissement économique qui touche le Canada depuis quelques mois, ralentira le rythme de progression de la demande locative. Déjà, dans la région métropolitaine de Sherbrooke, on note un accroissement du taux de chômage, ce qui laisse présager une baisse du niveau d'emploi pour 2002. Les jeunes, moins expérimentés sont souvent les premiers touchés par le ralentissement du marché du travail.

Les taux d'intérêt demeurant faibles, l'accession à la propriété demeurera quand même importante, ce qui contribuera à libérer des appartements. Par contre, l'immigration internationale, non affectée par les ralentissements économiques, devrait poursuivre sa tendance à la hausse.

Du côté de l'offre, au moins deux cent nouveaux appartements devraient venir s'ajouter au stock de logements en 2002, ce qui s'apparente au niveau moyen de production des dernières années. La construction d'appartements se fera en

fonction des opportunités de profit perçues par les investisseurs, l'offre de terrains disponibles étant supérieure à la demande.

Sous l'influence d'une demande qui ralentit et d'une offre qui se maintient à un niveau assez bas, le taux d'occupation ne diminuera que faiblement en 2002. On estime que lors de la prochaine enquête, il s'établira à 2,3 %.

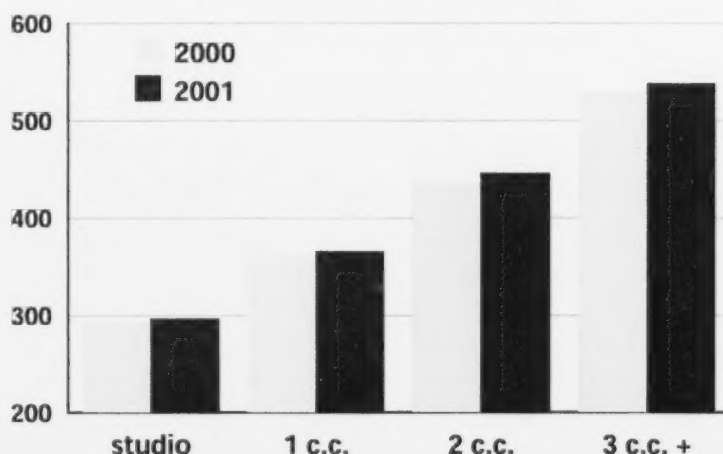
Cette prévision ne tient cependant pas compte de l'impact du Programme de production de logements abordables dont l'entente bilatérale entre le gouvernement fédéral et provincial a récemment été signée, puisque la répartition géographique des logements au moment de la rédaction n'était pas précisée. Dès que des informations complètes seront disponibles, la SCHL ajustera ses prévisions.

RÉSULTATS DÉTAILLÉS

Plus difficile, mais pas impossible de trouver un logement

Avec la baisse marquée du taux d'inoccupation entre 2000 et 2001, les recherches pour dénicher un appartement inoccupé sont devenues plus difficiles pour les locataires. Il n'est cependant pas impossible de trouver un logement puisqu'en octobre dernier il y avait 570 logements inoccupés dans les immeubles privés de trois logements et plus. Ce résultat ne tient pas compte des copropriétés ou des maisons à louer, des appartements situés au sous-sol des résidences privées, des duplex, des maisons de chambres ou des triplex dont l'un des logements est habité par le propriétaire. Il ne tient également pas compte de l'offre de logements provenant des coopératives d'habitation, des habitations à loyer modique (HLM) ou des immeubles gérés par des organismes sans but lucratif (OSBL).

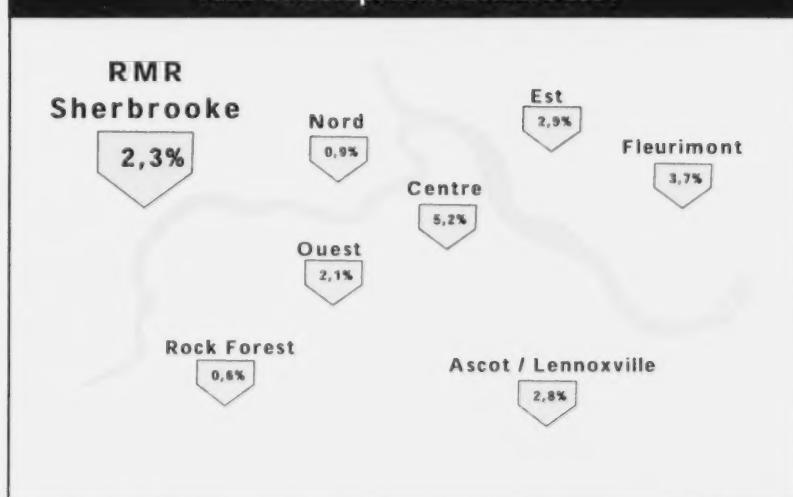
Hausse limitée des loyers



Les logements disponibles se retrouvent principalement dans l'ancienne ville de Sherbrooke. On en dénombre 181 dans le quartier Est, 102 dans le quartier Ouest, 86 dans le quartier Centre et 53 dans le quartier Nord. Parmi les anciennes villes périphériques, c'est à Lennoxville/Ascot que l'offre de logements inoccupés, à 91, culmine. Fleurimont suit ensuite avec 48 appartements sans occupant. Quant à Rock Forest, le parc est pratiquement rempli à pleine capacité.

Pour les locataires qui recherchent une qualité de vie similaire à celle du propriétaire-occupant, il faut compter principalement sur les logements qui se libéreront puisqu'en octobre dernier il n'y avait presque pas de logements inoccupés dans les immeubles de 3 à 5 logements. Pour ce type de propriétés, seulement 0,9 % des appartements n'avaient pas trouvé preneur, ce qui représente moins de 40 logements.

Taux d'inoccupation d'octobre 2001



C'est dans les immeubles de taille intermédiaire, ie de 6 à 49 logements que se retrouve le plus grand nombre de logements sans occupant. Au total, on en dénombrait plus de 450 en octobre.

Les locataires qui aiment les immeubles de plus de 50 logements, pour la sécurité ou les services qu'on y offre, devront déployer plus d'efforts pour pouvoir exprimer leur préférence puisqu'un peu plus de 75 logements seulement étaient toujours disponibles lors du dernier relevé sur le marché locatif sherbrookois.

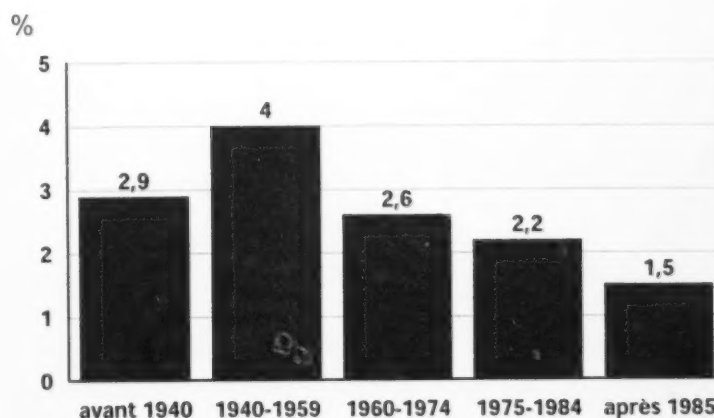
Autre rareté dans la région, les appartements de grande taille. En octobre, moins de 40 appartements de 3 chambres à coucher et plus n'avaient pas encore trouvé preneur. On trouve cependant un peu plus de 250 logements de deux chambres à coucher et 215 appartements de 1 chambre. Très nombreux sur le marché il y a quelques années, les studio commencent à se faire rares, avec un stock de logements inoccupés évalué à 53.

Les locataires recherchent des logements de qualité

Les logements de qualité sont de plus en plus en demande, ce qui fait que les logements disponibles à l'heure actuelle ne sont pas nécessairement les plus chers. Plusieurs locataires sont prêts à payer pour un logement de qualité.

Si l'on compare le loyer moyen des logements inoccupés avec le loyer moyen de l'ensemble des appartements locatifs, on s'aperçoit que les logements qui sont disponibles affichent systématiquement un loyer inférieur à celui du marché, et ce peu importe le type d'appartement. Le tableau ci-dessous permet de constater que les logements de deux chambres à coucher qui sont dans l'attente d'un locataire affichent un loyer moyen de presque 30 \$ de moins par mois que le marché dans son ensemble.

Les logements récents sont plus rares Taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble, 2001



Autre facteur attestant de l'engouement pour les logements de qualité, les appartements récents présentent, malgré des loyers habituellement plus élevés, un taux d'inoccupation plus faible que les immeubles plus anciens. En octobre dernier, les immeubles construits après 1985 affichaient un pourcentage de logements inoccupés de l'ordre de 1,5 %. Les immeubles construits entre 1940 et 1959, pour leur part, enregistraient un taux d'inoccupation de 4,0 %.

La préférence des locataires pour les immeubles récents provient des caractéristiques de ceux-ci, qui sont davantage aux goûts du jour. Citons par exemple la cuisine et le salon formant un

espace connexe et ouvert, les armoires et les comptoirs de cuisine recouverts de matériaux plus modernes et des fenêtres plus performantes au point de vue énergétique.

Pour les propriétaires d'immeubles plus anciens, cette tendance incite à rénover les appartements de façon à les adapter aux goûts du jour dans la mesure du possible, afin de mieux concurrencer les immeubles plus récents.

Le taux d'inoccupation étant plus bas sur le marché locatif, la rentabilité des immeubles s'améliore, ce qui facilitera la rénovation des immeubles âgés.

Ce ne sont pas les logements dispendieux qui restent sans occupant - Loyers moyens en octobre 2001 -

Type	Logements inoccupés	Tous les logements
Studios	269 \$	297 \$
1 chambre à coucher	350 \$	366 \$
2 chambres à coucher	417 \$	446 \$
3 chambres à coucher	515 \$	536 \$

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

DÉFINITIONS

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

REMERCIEMENTS

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

ZONES Les diverses zones sont les suivantes avec leurs délimitations :

Zone 1 - Quartier Est

Nord : Limites de la ville, Sud : Limites de la ville, Est : Limites de la ville et Ouest : Rivière St-François

Zone 2 - Quartier Centre

Nord : Rivière St-François, Sud : Galt ouest et Wellington, Est : Rivière St-François et Ouest : Belvédère et Queen nord

Zone 3 - Quartier Ouest

Nord : Rivière Magog et Galt ouest, Sud : Limites de la ville, Est : Wellington sud et Ouest : Rivière Magog

Zone 4 - Quartier Nord

Nord : Limites de la ville, Sud : Rivière Magog, Est : Rivière St-François et Queen nord

Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville

Inclu également Ascot Corner, Bromptonville, Brompton Canton et St-Denis-de-Brompton

Zone 6 : Rock Forest

Inclu également Deauville, North Hatley et Canton Hatley

Zone 7 : Fleurimont

Inclu également St-Élie-d'Orford et Stoke

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter :

Hélène Dauphinais

Analyste de marché

au (819) 564-5622

courriel : hdauphin@schl.ca

ou notre **Service à la clientèle** au **1 866 855-5711**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone d'enquête et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Sherbrooke

Zone	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Quartier Est	7,9	1,7	6,5	4,1	4,8	2,9	3,4	0,6	5,3	2,9
Zone 2 - Quartier Centre	***	6,7	8,1	6,6	5,6	2,6	1,5	2,9	9,5	5,2
Zone 3 - Quartier Ouest	3,5	0,4	6,3	2,2	3,7	2,4	3,9	1,7	4,4	2,1
Zone 4 - Quartier Nord	2,6	3,7	3,3	1,2	3,2	0,6	2,4	0,1	3,0	0,9
Ville de Sherbrooke	7,6	2,9	5,7	3,2	4,0	2,0	3,0	0,9	4,7	2,3
Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville	***	2,1	3,0	3,2	7,0	2,7	4,8	2,2	5,5	2,8
Zone 6 - Rock Forest	***	***	5,6	0,5	1,6	1,1	1,2	0,0	2,2	0,6
Zone 7 - Fleurimont	***	***	***	***	4,5	3,2	6,0	1,9	5,4	3,7
Total RMR Sherbrooke	7,6	3,0	5,3	3,2	4,4	2,1	3,2	1,0	4,7	2,3

Loyers moyens des appartements (\$)
Selon la zone d'enquête et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Sherbrooke

Zone	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Quartier Est	285	284	347	357	431	439	516	550
Zone 2 - Quartier Centre	***	253	329	328	388	401	439	443
Zone 3 - Quartier Ouest	294	293	347	352	421	435	509	509
Zone 4 - Quartier Nord	323	339	410	404	480	480	571	577
Ville de Sherbrooke	294	298	364	367	442	450	534	543
Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville	***	293	354	356	407	418	511	512
Zone 6 - Rock Forest	***	***	344	381	434	465	509	534
Zone 7 - Fleurimont	***	***	***	***	438	446	522	530
Total RMR Sherbrooke	294	297	362	366	437	446	529	538

*** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats

Taux d'occupation des appartements (%)
Selon la zone d'enquête et la taille des immeubles
Région métropolitaine de Sherbrooke

Zone	3-5 unités		6-19 unités		20-49 unités		50 unités +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Quartier Est	2,9	1,0	4,5	3,1	7,6	2,9	5,2	5,1	5,3	2,9
Zone 2 - Quartier Centre	7,6	2,9	8,8	5,2	15,3	6,7	***	6,2	9,5	5,2
Zone 3 - Quartier Ouest	6,9	1,1	3,7	1,8	3,9	3,1	2,1	1,8	4,4	2,1
Zone 4 - Quartier Nord	1,2	0,0	2,0	1,0	5,5	1,1	2,6	1,1	3,0	0,9
Ville de Sherbrooke	4,2	0,9	4,1	2,3	6,3	2,6	3,4	2,9	4,7	2,3
Zone 5 - C. d'Ascot & Lenn.	2,0	2,9	6,3	4,1	5,4	2,0	***	***	5,5	2,8
Zone 6 - Rock Forest	0,0	0,0	1,7	1,4	3,7	0,2	***	***	2,2	0,6
Zone 7 - Fleurimont	1,9	0,0	3,4	3,1	8,6	6,2	***	***	5,4	3,7
Total RMR Sherbrooke	3,7	0,9	4,2	2,5	6,2	2,6	3,5	2,8	4,7	2,3

Taux d'occupation des appartements (%)
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Sherbrooke

Zone	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	12,7	***	10,6	3,5	6,9	2,1	2,7	2,1	8,1	2,9
1940 - 1959	***	***	6,9	2,2	1,2	4,4	***	2,2	5,1	4,0
1960 - 1974	6,0	1,4	5,9	3,8	4,0	2,4	4,9	1,9	4,9	2,6
1975 - 1984	5,4	0,7	3,9	2,8	7,6	2,5	3,8	0,7	5,9	2,2
Après 1985	2,1	***	2,7	3,2	2,5	1,0	2,6	0,2	2,5	1,5
Total RMR Sherbrooke	7,6	3,0	5,3	3,2	4,4	2,1	3,3	1,0	4,7	2,3

Nombre de logements vacants et univers
Selon la zone d'enquête de 2001
Région métropolitaine de Sherbrooke

Zone	Logements vacants	Univers
Zone 1 - Quartier Est	181	6 194
Zone 2 - Quartier Centre	86	1 655
Zone 3 - Quartier Ouest	102	4 973
Zone 4 - Quartier Nord	53	5 925
Ville de Sherbrooke	422	18 747
Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville	91	3 254
Zone 6 - Rock Forest	8	1 184
Zone 7 - Fleurimont	48	1 303
Total RMR de Sherbrooke	569	24 488

*** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.